RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Ottawa

Société canadienne d'hypothèques et de logement

www.schl.ca

Le marché locatif est détendu en 2004

Enquête d'octobre 2004

Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, réalisée par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le **taux d'inoccupation** des appartements locatifs d'initiative privée à Ottawa est monté à **3,9 %** en 2004, ce qui représente une augmentation de un point entier par rapport à 2003 – sa cinquième hausse annuelle de suite. La SCHL examine aussi maintenant les taux de disponibilité pour chaque région métropolitaine de recensement (RMR) du Canada. Ces derniers tiennent compte non seulement des logements qui étaient vacants au moment de l'Enquête, mais également de ceux qui devaient l'être sous peu. En octobre 2004, le taux de disponibilité s'élevait à 6,7 % dans la région d'Ottawa.

Sur le marché locatif de Gatineau aussi, la proportion de logements inoccupés s'est accrue; de 1,2 % en 2003, elle est passée à 2,1 % cette année. Malgré cela, les conditions y demeurent plus serrées qu'à Ottawa.

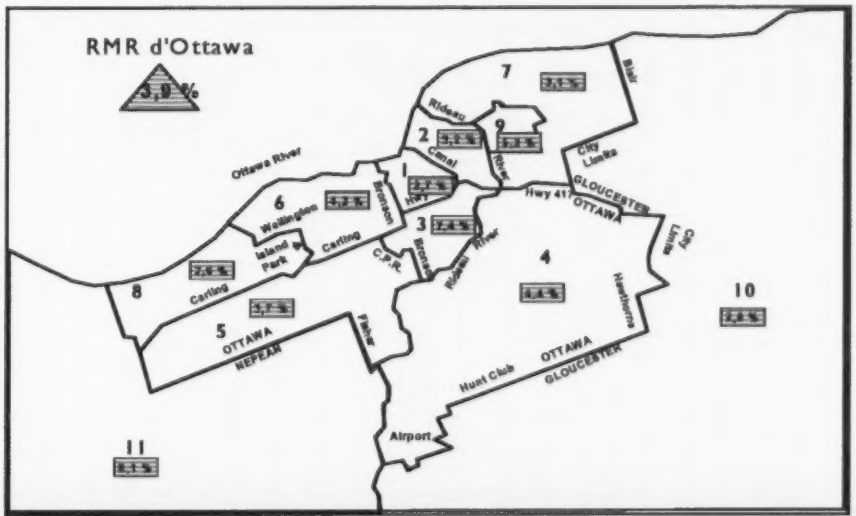
Le taux d'inoccupation d'Ottawa est supérieur à la moyenne calculée pour l'ensemble des principales villes du Canada, laquelle a atteint 2,7 % en 2004. Comme la tendance nationale ne montre qu'un léger accroissement des taux d'inoccupation, le bond observé à Ottawa semble indiquer que le marché y est plus détendu qu'ailleurs au pays.

L'ascension du taux d'inoccupation cette année tient principalement à l'affaiblissement de la demande. Devant la vitalité du marché de l'habitation à Ottawa, de nombreux ménages ont quitté le marché locatif pour devenir propriétaires. Les bas taux hypothécaires en 2004 ont continué de rendre attrayantes, pour de multiples locataires, les charges de remboursement hypothécaire par comparaison aux loyers. Par ailleurs, il semble de plus en plus que certains jeunes ménages profitent des bas coûts de financement pour accéder à la propriété sans passer d'abord par le marché locatif.

Selon les résultats de l'Enquête, le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les immeubles locatifs d'initiative privée a progressé de moins de 1 %. De 932 $ en octobre 2003, il est passé à **940 $** un an plus tard. Les loyers en dollars constants à Ottawa n'évoluent pas au rythme de l'inflation. Par conséquent, bon nombre de

SOMMAIRE

Le marché locatif est détendu en 2004	1
Montée des taux d'inoccupation dans les banlieues	2
Taux d'inoccupation selon l'année d'achèvement et la taille des immeubles	3
Les loyers s'accroissent quelque peu en 2004	3
L'affaiblissement de la demande relève le taux d'inoccupation	3
Aucune variation des loyers en perspective	4
Méthode d'enquête	4



SCHL, Analyse de marché, bureau d'Ottawa
Christian Douchant, Robin Wiebe
(613) 748-5120

Canada

SCHL CMHC
AU COEUR DE L'HABITATION

propriétaires-bailleurs devront probablement continuer à s'abstenir de hausser les loyers, à défaut de quoi ils pourraient risquer de perdre des locataires ou de ne pas en attirer de nouveaux.

Montée des taux d'inoccupation dans les banlieues

L'an dernier, les zones bâties les plus âgées d'Ottawa avaient enregistré des taux d'inoccupation plus élevés que les banlieues. En 2004, il y a eu revirement complet de la tendance : la proportion de logements vacants a augmenté en banlieue et diminué dans les vieux quartiers, y compris au centre-ville.

Le taux d'inoccupation des appartements locatifs d'initiative privée au centre-ville est descendu à 2,7 % en 2004, après avoir atteint 3,3 % en 2003. Parmi les autres zones où des baisses ont été observées, on compte le secteur de Côte-de-Sable/basse-ville (de 3,7 à 3,2 %), celui de Glebe/Ottawa-Sud (de 3,0 à 2,4 %) et celui de New Edinburgh/Manor Park/Overbrook (de 3,7 à 3,1 %).

Deux vieux quartiers ont vu croître leur proportion de logements vacants en 2004 : la zone constituée du quartier chinois, de Hintonburg et de Westboro Nord, ainsi que Vanier. Dans le premier, le taux d'inoccupation a à peine changé par rapport à 2003, ne montant que de 4,0 à 4,2 %. Dans le deuxième toutefois, il a bondi de 250 centièmes et se situe maintenant à 5,3 %.

Par ailleurs, la proportion de logements inoccupés a progressé dans toutes les zones d'enquête suburbaines d'Ottawa. Elle est passée de 2,6 à 4,4 % dans le secteur Alta Vista/Hunt Club, de 2,2 à 3,7 % dans Carlington/Iris, et de 1,3 à 2,6 % dans les anciennes municipalités de Gloucester et Cumberland. La variation la plus étonnante a touché la zone formée de Kanata et Stittsville, où le taux d'inoccupation a fait un grand saut, grimpant de 2,7 à 8,1 %.

Dans les secteurs du centre-ville, de Côte-de-Sable/basse-ville, de Glebe/Ottawa-Sud et de New Edinburgh, le recul est attribuable à la diminution du taux d'inoccupation des appartements de une chambre. Tous les autres secteurs ont enregistré des hausses de taux d'inoccupation.

Les loyers s'accroissent quelque peu en 2004

Cette année, le loyer moyen dans la RMR d'Ottawa a augmenté de moins de 1 % et atteint 843 $, comparativement à 838 $ l'an dernier. Des gains ont été relevés dans la catégorie des logements de une chambre et dans celle des unités de deux chambres. Le repli observé du côté des appartements locatifs d'initiative privée comptant au moins trois chambres est l'exception la plus notable. De 1 168 $ en 2003, le loyer moyen des logements de ce type est descendu à 1 156 $ en 2004, malgré la stationnarité relative du taux d'inoccupation correspondant. Le loyer moyen des studios a également fléchi, passant de 627 à 623 $. Quant à celui des appartements de une chambre, il s'est hissé à 771 $ cette année après s'être établi à 768 $ en octobre 2003, ce qui représente une légère progression.

En les examinant par secteur, on constate que les loyers moyens des appartements de deux chambres ont grimpé dans les zones où le taux d'inoccupation a diminué. Au centre-ville, où la proportion d'unités vacantes a baissé, les logements de ce type se louaient en moyenne 1 156 $ au moment de l'Enquête, soit au moins 3 % plus cher qu'un an auparavant. Le même phénomène s'est produit dans

Zone 1 : délimitée par le Queensway (au sud), la rue Bronson (à l'ouest), la rivière des Outaouais (au nord) et le canal Rideau (à l'est)
Zone 2 : comprend la Côte-de-Sable et la basse-ville
Zone 3 : comprend les quartiers Glebe et Ottawa-Sud
Zone 4 : comprend Alta Vista et Hunt Club
Zone 5 : comprend le secteur situé au sud de l'avenue Carling, à l'ouest de Bronson et de la rivière Rideau et au nord de Beatrice (Carlington et Iris).
Zone 6 : comprend le quartier chinois, Hintonburg et la partie du quartier Westboro située au nord du chemin Richmond
Zone 7 : ancien canton d'Osgoode, et municipalités de Clarence-Rockland, et de Russell
Zone 8 : comprend la partie sud de Westboro, Hampton Park et Britannia
Zone 9 : comprend Vanier
Zone 10 : anciennes villes de Gloucester et de Cumberland
Zone 11 : anciennes villes de Nepean et de Kanata

PRÉVISIONS

Puisque les taux hypothécaires augmenteront encore davantage en 2005 selon les prévisions, rendant ainsi moins abordables les habitations pour propriétaire-occupant, la demande de propriétés résidentielles devrait se replier. Cette situation donnera toutefois lieu à un accroissement de la demande sur le marché locatif, car il se peut que les charges de remboursement hypothécaire dépassent le loyer moyen des appartements de deux chambres. L'expansion du groupe des 15 à 24 ans à Ottawa se traduira peut-être aussi par une progression de la demande de logements locatifs, quoique l'emploi ne soit pas vigoureux en ce moment dans ce groupe d'âge. Néanmoins, ce segment de la population aura une incidence favorable sur le marché locatif. La SCHL prévoit donc que le taux d'inoccupation diminuera quelque peu en 2005 pour se fixer à 3,0 %. Bien qu'aucun changement majeur ne soit attendu, tout porte à croire que la conjoncture s'améliorera pour le marché locatif.

Le léger resserrement du marché locatif que prévoit la SCHL pour l'année 2005 ne fera pas nécessairement monter les loyers moyens dans la région d'Ottawa. On ne peut pas s'attendre à des hausses de loyers importantes tant que les conditions du marché resteront détendues. L'an prochain, le loyer moyen des appartements de deux chambres devrait augmenter de moins de 1 % pour s'établir à 945 $. Autrement dit, il restera encore stationnaire. On peut toutefois présumer que, comme cette année, il progressera plus fortement dans certains sous-marchés d'Ottawa sous l'effet de l'attrait que ces secteurs exercent sur la population.

Taux d'inoccupation (%) des appartements selon le marché au Canada		
Région	**2003**	**2004**
Abbotsford	2,5	2,8
Calgary	4,4	4,3
Saguenay	5,2	5,3
Edmonton	3,4	5,3
Halifax	2,3	2,9
Hamilton	3,0	3,4
Kingston	1,9	2,4
Kitchener	3,2	3,5
London	2,1	3,7
Montréal	1,0	1,5
St. Catharines-Niagara	2,7	2,6
Oshawa	2,9	3,4
Gatineau	1,2	2,1
Ottawa	2,9	3,9
Québec	0,5	1,1
Regina	2,1	2,7
Saint John	5,2	5,8
St. John's	2,0	3,1
Saskatoon	4,5	6,3
Sherbrooke	0,7	0,9
Grand Sudbury	3,6	2,6
Thunder Bay	3,3	5,0
Toronto	3,8	4,3
Trois-Rivières	1,5	1,2
Vancouver	2,0	1,3
Victoria	1,1	0,6
Windsor	4,3	8,8
Winnipeg	1,3	1,1
Charlottetown	3,5	4,2
CANADA	2,2	2,7

les secteurs Côte-de-Sable/basse-ville, Glebe/Ottawa-Sud et New Edinburgh/Hintonburg/Westboro Nord : les taux d'inoccupation y ont régressé pendant que le loyer moyen des appartements de deux chambres montait. De toute évidence, le resserrement du marché dans ces zones a fait croître les loyers. Cependant, dans Glebe/Ottawa-Sud, la chute du loyer moyen des appartements de une chambre a fait descendre à 909 $ le loyer moyen global.

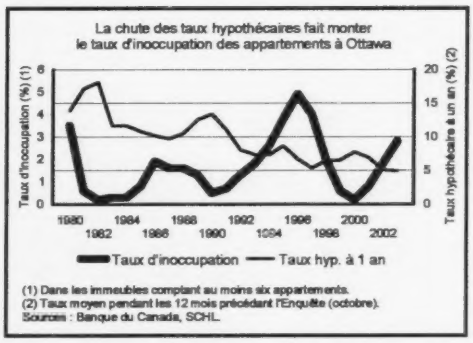
L'affaiblissement de la demande relève le taux d'inoccupation

L'augmentation qu'a subie le taux d'inoccupation des appartements cette année à Ottawa est la plus récente d'une série de hausses ayant fait passer la proportion de logements vacants de 0,2 %, en 2000, à 3,9 %, en 2004. Cette ascension cadre avec une manière de percevoir les forces qui agissent sur le marché de l'habitation, selon laquelle certaines tendances à long terme – démographiques, par exemple – sont périodiquement étouffées par les cycles économiques.

Les tendances démographiques sont sans contredit favorables au marché locatif à l'heure actuelle. Selon des données du recensement, les personnes âgées de 15 à 24 ans sont beaucoup plus susceptibles que quiconque d'opter pour un logement locatif. À Ottawa, la population des 15 à 24 ans a fait un bond de 12 % entre 1997 (année où elle a touché un creux) et 2003 (année de la dernière estimation disponible). Sans l'incidence d'autres facteurs, le taux d'inoccupation à Ottawa devrait être en train de diminuer, et non le contraire. Les onze plus grands centres urbains de l'Ontario présentent des profils analogues. En 1996, le taux d'inoccupation moyen a atteint un sommet au moment même où la population des 15 à 24 ans dans toutes ces villes réunies était à son plus bas. La croissance simultanée des taux d'inoccupation et de la population des 15 à 24 ans depuis 2000 mérite donc d'être examinée de plus près.

L'hypothèse la plus souvent avancée à propos de l'escalade des taux d'inoccupation est celle voulant que les bas taux hypothécaires aient accru l'abordabilité des habitations pour propriétaire-occupant, ce que corroborent certains faits observés à l'échelle locale. Pendant la période de 12 mois ayant précédé le mois de septembre 2004, les taux affichés des prêts hypothécaires d'une durée de un an s'élevaient en moyenne à 4,54 % – un plancher sans précédent depuis 1981.

En examinant la conjoncture plus globalement, on constate que l'économie relativement calme a fait monter le taux de chômage et baisser le solde migratoire dans la région, autre

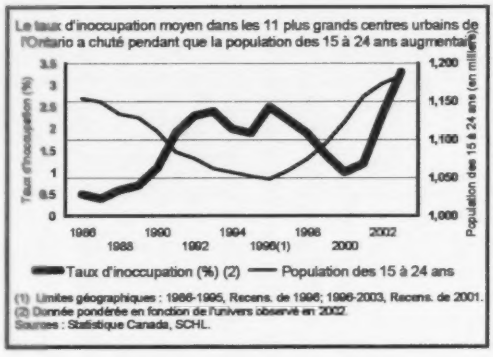


variable étroitement liée à la demande de logements locatifs.

De 5,6 % en 2000, le taux de chômage à Ottawa est passé à 6,9 % cette année pour la période allant de janvier à octobre, ce qui rend la région moins attrayante aux yeux des chercheurs d'emplois. Selon les estimations de Statistique Canada, plus de 8 200 personnes sont venues d'autres régions de l'Ontario et du reste du Canada pour s'établir à Ottawa en 2000. L'an dernier, le taux de chômage élevé (à 6,9 % également) a ralenti l'afflux net de migrants internes et entraîné un solde migratoire d'à peine plus de 600 personnes.

L'immigration stimule la demande de logements locatifs. D'après les résultats du recensement, les ménages locataires sont presque quatre fois plus susceptibles que les ménages propriétaires d'avoir habité à l'extérieur d'Ottawa un an auparavant. Pendant les deux décennies ayant précédé 2003, la migration nette annuelle s'est chiffrée entre un peu moins de 1 600 (en 1997) et plus de 15 400 (en 2001), alors que le taux d'inoccupation dans la région affichait des variations de l'ordre de 1,6 ou 1,7 %. On peut donc conclure que la chute récente de la migration a grandement contribué à la progression du taux d'inoccupation dans la région.

Ottawa semble en train d'absorber un gonflement cyclique de l'offre. Dans l'année ayant suivi l'enquête d'octobre 2001, les mises en chantier de logements locatifs ont atteint un sommet d'un peu moins de 1 100, après s'être chiffrées à 432 et à 511 lors des deux années précédentes. De 1995 à 1998, il s'est commencé en moyenne 58 unités



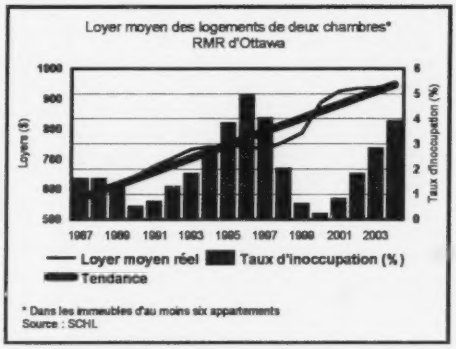
locatives par année. Bien que les hausses de mises en chantier enregistrées de 1989 à 1992 aient contribué à faire monter à 4,9 % la proportion de logements vacants à Ottawa en 1996, le cycle actuel comporte des volumes de construction moins considérables. Par conséquent, le taux d'inoccupation ne devrait pas dépasser celui de 1996, du moins pas en raison d'une offre exorbitante.

Il semble tout de même que les taux d'inoccupation resteront assez élevés. Grâce à la faiblesse persistante des taux d'intérêt, les frais de possession des habitations devraient demeurer assez abordables. Par ailleurs, la lente croissance de l'emploi limitera la migration nette, et l'écoulement de l'offre à Ottawa prendra un certain temps.

Aucune variation des loyers en perspective

En général, les loyers moyens manifestent une certaine résistance lorsque le taux d'inoccupation est bas dans la région. Bien que ce dernier se soit élevé à 3,9 % en 2004, le loyer moyen des appartements de deux chambres situés dans des immeubles comptant au moins six logements s'est accru, même si ce n'est que de 0,9 %. Depuis 18 ans, il n'a diminué que deux fois – entre 1995 et 1997, époque où la proportion de logements vacants était élevée. L'incidence de hauts taux d'inoccupation sur les loyers moyens est sans contredit plus subtile.

La droite tendancielle du loyer moyen des logements de deux chambres suit de près le tracé qui illustre l'évolution réelle de cette variable. On note cependant que le tracé passe au-dessus de la ligne droite lorsque les taux d'inoccupation sont bas, et vice-versa. Par exemple, entre 1990 et 1994, période où le taux d'inoccupation des appartements à Ottawa se situait en moyenne à 1,4 %, le loyer mensuel moyen dépassait de 19 $ la tendance. À l'inverse, pendant les cinq années suivantes, il y était inférieur de 40 $ tandis que le taux d'inoccupation moyen était de 3,1 %. Cette année, la proportion accrue de logements vacants a amené le loyer moyen à environ 3 $ sous la tendance. Les données chronologiques laissent envisager un rajustement supplémentaire, si bien que le loyer moyen pourrait rester inférieur à la tendance encore en 2005.



MÉTHODE D'ENQUÊTE

*La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon pris dans toutes les régions urbaines de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles de trois logements locatifs ou plus qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et celles sur les logements disponibles ne visent que les appartements d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.*

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et les résultats rendent compte de la conjoncture observée sur le marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : On considère qu'un logement locatif est disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun autre nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que paye(nt) le(s) locataire(s) pour le logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services tels que le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comportant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble d'au moins trois logements offerts en location, qui ont tous leur entrée privée. Les logements occupés par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Logement vacant : On considère qu'un logement locatif est vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être sur-le-champ.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles résidentiels des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant des renseignements exacts en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Zones

Les zones d'enquête dont il est question dans la présente publication sont définies à la page 2.

Tableaux statistiques

Tableau 1 : Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres – RMR d'Ottawa

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous les logements	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 – Centre-ville	3,7	3,0	3,1	2,4	2,9	2,5	9,2	8,0	3,3	2,7
Zone 2 – Côte-de-Sable/basse-ville	4,6	3,7	3,9	2,6	3,6	4,6	1,0	0,9	3,7	3,2
Zone 3 – Glebe/Ottawa-Sud	3,9	1,8	3,5	2,8	2,2	1,9	**	**	3,0	2,4
Zone 4 – Alta Vista/Hunt Club	3,2	4,2	1,7	4,6	3,6	4,5	1,7	1,1	2,6	4,4
Zone 5 – Carlington/Iris	2,1	2,3	2,2	3,6	2,0	4,2	4,4	2,8	2,2	3,7
Zone 6 – Quartier chinois/Hintonburg/Westboro N	2,3	5,0	4,4	5,2	4,1	1,5	4,6	**	4,0	4,2
Zone 7 – New Edinburgh/Manor Park/Overbrook	3,3	**	5,5	4,1	2,4	2,5	2,9	**	3,7	3,1
Zone 8 – Westboro Sud/Hampton Park/Britannia	2,4	1,9	1,7	2,2	2,9	3,2	3,0	0,6	2,3	2,6
Zones 1-8 – Ancienne ville d'Ottawa	3,4	3,3	2,9	3,4	3,0	3,5	3,4	2,2	3,0	3,4
Zone 9 – Vanier	**	**	2,4	6,4	3,0	4,7	**	**	2,8	5,3
Zone 10 – Gloucester/Cumberland	0,9	2,7	1,7	4,1	1,2	1,9	0,5	1,8	1,3	2,6
Zone 11 – Nepean/Kanata	0,8	4,2	2,2	9,4	3,1	7,5	2,2	9,8	2,7	8,1
RMR d'Ottawa	3,2	3,2	2,8	4,0	2,9	4,0	3,4	3,3	2,9	3,9

Tableau 2 : Taux d'inoccupation (%) des logements en rangée selon la zone et le nombre de chambres – RMR d'Ottawa

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous les logements	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 – Centre-ville	**	**	18,5	**	8,3	0,0	8,3	**	11,9	1,9
Zone 2 – Côte-de-Sable/basse-ville	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	0,0	**	2,7	0,0	1,5
Zone 3 – Glebe/Ottawa-Sud	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	3,6	1,8	3,0	1,5
Zone 4 – Alta Vista/Hunt Club	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	6,3	2,9	1,8	4,8	2,3	4,6
Zone 5 – Carlington/Iris	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	2,4	4,7	1,9	4,9	2,1	4,8
Zone 6 – Quartier chinois/Hintonburg/Westboro N	**	**	27,3	9,1	0,0	**	6,8	15,2	6,7	12,0
Zone 7 – New Edinburgh/Manor Park/Overbrook	**	**	**	**	1,7	0,8	3,6	3,1	3,4	1,9
Zone 8 – Westboro Sud/Hampton Park/Britannia	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
Zones 1-8 – Ancienne ville d'Ottawa	**	**	17,3	1,2	2,4	1,9	2,5	4,6	2,9	3,6
Zone 9 – Vanier	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	s.o.	**	**	8,9	**	8,3
Zone 10 – Gloucester/Cumberland	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	0,0	11,1	3,9	3,5	3,9	3,6
Zone 11 – Nepean/Kanata	**	**	**	**	4,2	6,6	4,4	4,3	4,4	4,8
RMR d'Ottawa	0,0	0,0	17,6	1,1	3,3	4,4	3,7	4,3	3,8	4,2

Tableau 3 : Taux d'inoccupation (%) des appartements selon l'année d'achèvement et le nombre de chambres – RMR d'Ottawa

Secteur/Année d'achèvement	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous les logements	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Ancienne ville d'Ottawa (zones 1-8)										
Date non disponible	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	5,9	s.o.
Avant 1940	7,2	7,0	4,8	3,7	3,3	3,0	4,3	4,2	4,6	4,0
1940-1959	4,6	3,5	3,8	3,5	3,0	3,7	2,1	3,5	3,5	3,6
1960-1974	2,1	2,0	2,3	3,0	2,5	3,5	2,9	1,5	2,4	3,0
1975-1984	3,5	**	3,0	4,4	4,1	3,6	4,8	**	3,6	4,0
1985-1994	0,0	**	4,2	**	3,2	2,9	1,1	3,6	3,4	3,4
1995 ou après	**	**	12,4	**	2,1	**	**	**	5,6	**
Tous les immeubles	3,4	3,3	2,9	3,4	3,0	3,5	3,4	2,2	3,0	3,4
RMR d'Ottawa										
Date non disponible	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	5,9	s.o.
Avant 1940	7,1	6,9	4,6	4,1	3,2	3,7	7,4	3,9	4,7	4,4
1940-1959	3,9	2,9	3,0	4,7	3,2	3,8	1,3	4,6	3,1	4,1
1960-1974	2,1	2,1	2,3	3,6	2,4	4,0	2,7	2,9	2,4	3,6
1975-1984	2,8	3,6	3,0	4,8	3,7	4,0	3,8	2,9	3,3	4,4
1985-1994	0,0	**	3,8	3,5	2,7	2,8	0,7	3,5	2,9	3,0
1995 ou après	**	**	12,2	6,2	2,5	10,0	**	**	4,9	8,4
Tous les immeubles	3,2	3,2	2,8	4,0	2,9	4,0	3,4	3,3	2,9	3,9

STUDIOS Taux d'inoccupation		
Loyers	2003	2004
< 500 $	5,8	4,2
500-549 $	4,8	5,2
550-599 $	2,9	6,3
600-649 $	1,6	2,8
650-699 $	3,8	2,6
700 $ +	3,2	3,2
Tous log.	**3,2**	**3,8**

1 CHAMBRE Taux d'inoccupation		
Loyers	2003	2004
< 650 $	3,2	4,3
650-699 $	3,0	7,4
700-749 $	2,6	5,5
750-799 $	2,5	2,9
800-849 $	2,7	2,7
850 $ +	3,2	2,4
Tous log.	**2,8**	**4,2**

2 CHAMBRES Taux d'inoccupation		
Loyers	2003	2004
< 700 $	0,8	3,4
700-799 $	2,2	4,3
800-899 $	3,0	4,9
900-999 $	2,9	3,4
1 000-1 099 $	2,8	3,1
1 100 $ +	3,9	5,3
Tous log.	**2,9**	**4,3**

3 CHAMBRES + Taux d'inoccup.		
Loyers	2003	2004
< 900 $	2,1	0,5
900-999 $	7,3	2,7
1 000-1 149 $	3,8	6,1
1 150-1 299 $	1,7	2,5
1 300-1 499 $	**	2,2
1 500 $ +	5,9	4,9
Tous log.	**4,2**	**3,4**

Tableau 4 : Taux d'inoccup. (%) des appart. et des log. en rangée selon la taille de l'immeuble et des logements – RMR d'Ottawa

Secteur/Nombre de logements dans l'immeuble	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous les logements	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Ancienne ville d'Ottawa (zones 1-8)										
De 3 à 5 logements	1,3	7,8	4,1	3,1	3,3	3,2	6,3	5,4	4,0	3,9
De 6 à 19 logements	8,7	6,2	5,8	5,3	3,5	3,5	2,6	5,1	4,6	4,5
De 20 à 49 logements	4,2	4,4	3,7	4,8	3,4	5,0	**	4,2	3,6	4,7
De 50 à 99 logements	3,0	2,0	4,5	3,9	2,6	4,2	3,4	3,2	3,7	3,7
100 logements et plus	2,0	2,2	2,0	2,7	2,7	3,1	2,3	2,1	2,3	2,8
Tous les immeubles	3,4	3,3	3,0	3,4	2,9	3,4	3,0	3,4	3,0	3,4
RMR d'Ottawa										
De 3 à 5 logements	1,5	7,2	4,1	4,5	3,9	4,0	8,3	4,2	4,6	4,4
De 6 à 19 logements	7,9	5,6	5,0	5,7	3,4	3,8	5,9	6,9	4,4	4,8
De 20 à 49 logements	4,2	4,4	3,0	4,4	2,7	4,5	2,6	3,2	3,1	4,3
De 50 à 99 logements	2,8	2,0	4,2	4,3	2,8	4,6	3,4	5,4	3,5	4,3
100 logements et plus	1,8	2,2	2,0	3,4	2,6	4,0	2,6	2,8	2,3	3,5
Tous les immeubles	3,2	3,2	2,9	4,0	2,9	4,1	3,6	4,0	3,0	4,0

Tableau 5 : Parc locatif (appartements et logements en rangée d'initiative privée) et nombre d'unités vacantes – RMR d'Ottawa

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous les logements	
	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total	Vacants	Total
Zone 1 – Centre-ville	48	1 570	118	4 892	51	2 071	15	194	231	8 727
Zone 2 – Côte-de-Sable/basse-ville	36	973	75	2 949	82	1 798	4	416	197	6 136
Zone 3 – Glebe/Ottawa-Sud	5	280	41	1 469	26	1 366	10	269	82	3 384
Zone 4 – Alta Vista/Hunt Club	13	313	212	4 661	199	4 431	41	1 129	466	10 534
Zone 5 – Carlington/Iris	12	511	118	3 261	126	3 015	21	560	277	7 347
Zone 6 – Quartier chinois/Hintonburg/Westboro Nord	36	722	124	2 354	18	1 073	**	**	189	4 341
Zone 7 – New Edinburgh/Manor Park/Overbrook	**	**	56	1 421	42	2 064	17	720	123	4 414
Zone 8 – Westboro Sud/Hampton Park/Britannia	8	426	61	2 723	84	2 618	5	214	158	5 981
Zones 1-8 – Ancienne ville d'Ottawa	166	5 005	806	23 731	628	18 436	125	3 693	1 724	50 864
Zone 9 – Vanier	**	**	113	1 756	91	1 914	**	**	220	4 089
Zone 10 – Gloucester/Cumberland	3	114	34	831	31	1 555	38	1 178	107	3 679
Zone 11 – Nepean/Kanata	5	122	170	1 817	315	4 307	154	3 263	644	9 509
RMR d'Ottawa	174	5 388	1 123	28 135	1 065	26 212	333	8 406	2 694	68 141

Tableau 6 : Taux de disponibilité et d'inoccupation (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres – RMR d'Ottawa

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous les logements	
	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.	Taux de disp.	Taux d'inocc.
Zone 1 – Centre-ville	6,2	3,0	4,7	2,4	4,7	2,5	8,6	8,0	5,0	2,7
Zone 2 – Côte-de-Sable/basse-ville	6,2	3,7	3,9	2,6	5,4	4,6	0,9	0,9	4,5	3,2
Zone 3 – Glebe/Ottawa-Sud	5,4	1,8	4,7	2,8	4,2	1,9	**	**	4,6	2,4
Zone 4 – Alta Vista/Hunt Club	6,7	4,2	7,6	4,6	8,1	4,5	4,2	1,1	7,7	4,4
Zone 5 – Carlington/Iris	5,4	2,3	6,6	3,6	6,4	4,2	4,8	2,8	6,4	3,7
Zone 6 – Quartier chinois/Hintonburg/Westboro Nord	8,7	5,0	7,8	5,2	4,2	1,5	**	**	6,9	4,2
Zone 7 – New Edinburgh/Manor Park/Overbrook	**	**	6,5	4,1	6,0	2,5	**	**	6,1	3,1
Zone 8 – Westboro Sud/Hampton Park/Britannia	4,7	1,9	4,7	2,2	6,2	3,2	3,7	0,6	5,3	2,6
Zones 1-8 – Ancienne ville d'Ottawa	6,3	3,3	5,8	3,4	6,2	3,5	4,0	2,2	5,9	3,4
Zone 9 – Vanier	**	**	9,7	6,4	6,8	4,7	**	**	7,9	5,3
Zone 10 – Gloucester/Cumberland	8,8	2,7	7,0	4,1	4,2	1,9	1,8	1,8	5,1	2,6
Zone 11 – Nepean/Kanata	9,2	4,2	13,8	9,4	13,0	7,5	16,7	9,8	13,4	8,1
RMR d'Ottawa	6,3	3,2	6,6	4,0	7,0	4,0	5,6	3,3	6,7	3,9

Tableau 7: Loyer moyen des appartements par zone et selon la taille des logements RMR Ottawa

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois + chambres		Univers	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 - Centre-ville	638	646	820	827	1 117	1 156	1 256	1 366	869	886
Zone 2 - Côte-de-Sable/Basse-ville	650	639	844	889	1 099	1 130	1 390	1 359	926	947
Zone 3 - Glebe/Ottawa-Sud	**	**	826	782	1 036	1 058	**	**	915	909
Zone 4 - Alta Vista/Hunt Club	627	622	755	743	916	900	1 202	1 134	840	824
Zone 5 - Carlington/Iris	631	627	729	739	852	852	1 080	1 089	789	792
Zone 6 - Quartier chinois/Hintinburg/Westboro Nord	570	562	713	715	898	872	**	**	757	742
Zone 7 - New Edinburgh/Manor Park/Overbrook	**	**	787	808	956	984	1 149	**	868	891
Zone 8 - Westboro Sud/Hampton Park/Britannia	645	638	757	749	902	893	**	**	819	813
Zones 1-8 Ancienne ville d'Ottawa	629	624	777	782	958	963	1 224	1 210	846	848
Zone 9 - Vanier	**	**	648	653	749	756	**	**	705	715
Zone 10 - Gloucester/Cumberland	639	655	756	754	896	860	**	1 009	859	828
Zone 11 - Nepean/Kanata	676	685	755	759	920	970	1 006	1 042	863	899
RMR Ottawa	**	623	768	771	932	940	1 168	1 156	838	843

Tableau 8 : Loyer moyen ($) des logements en rangée d'initiative privée – RMR d'Ottawa

Secteur	Studios		Une chambre		Deux chambres		Trois chambres et +		Tous les logements	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Zone 1 – Centre-ville	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 2 – Côte-de-Sable/basse-ville	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 3 – Glebe/Ottawa-Sud	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**	**	1 339
Zone 4 – Alta Vista/Hunt Club	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	1 069	1 135	1 058	1 120
Zone 5 – Carlington/Iris	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	980	985	1 058	**	1 026	996
Zone 6 – Quartier chinois/Hintonburg/Westboro Nord	**	**	607	601	**	**	**	**	870	**
Zone 7 – New Edinburgh/Manor Park/Overbrook	s.o.	**	**	**	891	**	965	958	916	913
Zone 8 – Westboro Sud/Hampton Park/Br[illegible]ia	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	**	**	**	**	**	**
Zones 1-8 – Ancienne ville d'Ottawa	**	**	**	**	919	902	1 036	1 057	986	1 000
Zone 9 – Vanier	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	s.o.	**	**	1 158	**	1 133
Zone 10 – Gloucester/Cumberland	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	A.L.U.	1 007	956	1 060	1 040	1 059	1 038
Zone 11 – Nepean/Kanata	**	**	**	**	986	984	1 141	1 090	1 101	1 064
RMR d'Ottawa	**	563	668	**	953	945	1 092	1 071	1 052	1 038